

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH DIATAS TANAH
HAK MILIK YANG BELUM DI DAFTARKAN BERDASARKAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR:69/Pdt.G/2014/PN.MLG)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**SIBUEA, MIA AUGINA ROMAULI
NIM : 145010101111046**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH DIATAS TANAH
HAK MILIK YANG BELUM DIDAFTARKAN BERDASARKAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG)**

SIBUEA, MIA AUGINA ROMAULI
NIM : 145010101111046

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal
dan disahkan pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U
NIP. 195005261980022001

Diah Pawestri Maharani, S.H., M.H
NIP. 2013048307232001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 19620805 198802 1 001

Dr. Budi Santoso, S.H., L.LM
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

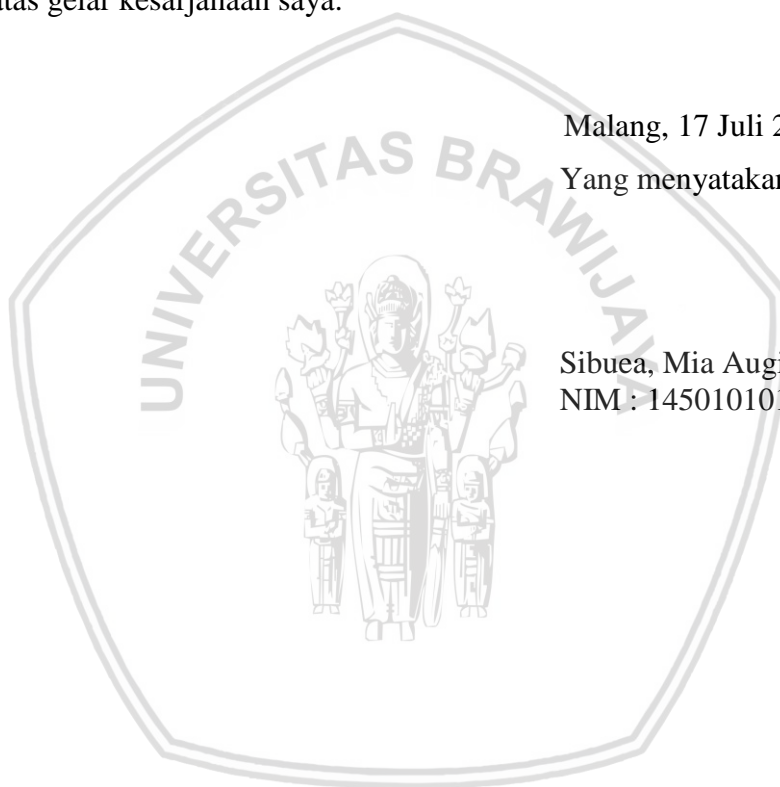
Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar keserjanaan saya.

Malang, 17 Juli 2018

Yang menyatakan,

Sibuea, Mia Augina Romauli
NIM : 145010101111046



KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Penyusunan skripsi ini mempunyai tujuan yaitu untuk melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana (S1) dalam bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. Penulis menyadari bahwa sepenuhnya penulisan skripsi ini tidak luput dari kekurangan, baik dari segi penulisan maupun dari segi analisisnya. Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan bagi pembaca. Pada kesempatan kali ini tidak lupa juga penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., L.LM, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah sabar dan bersedia membimbing serta memberikan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Diah Pawestri Maharani S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah sabar dan telah memberikan waktu bimbingan serta pengarahannya kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
5. Kedua orang tua, bapak Manatap Sibuea dan Ibu Gina Frederika Regar serta adik terkasih Immanuel Federik P. Sibuea yang telah memberikan dukungan, doa, motivasi, kasih sayang, dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Tante Tricia Regar yang membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Stefany Utomo, Alfifha Zhafira Erwandha, Ginza Pinasthika yang selalu memberi dukungan, doa, dan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
8. Citra, Riki, Rizfii, Rara, Alvionita, Rany, Megawan, Ayu, Eki, yang tidak pernah bosan dalam memberikan perhatian dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. William Surya Putra Handoko yang tidak pernah lelah mengingatkan, serta memberi bantuan dan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat penulis "Ohana" Rosita, Ahmad, Putra, Agra, Otto, Daniel, Beryl, Iyan, Yehuda yang merupakan teman seperjuangan yang telah membantu, serta memberikan semangat kepada penulis.
11. Teman seperantauan Kak Fibry, Kak Iwid, Ahnaf, Cindy, Kak Sekar, Kak Wiedya, Kak Indah yang sudah menjadi teman selama penulis berkuliah di Malang.

12. PMK Dei Filii, Dei Filii 2014 yang menjadi teman sekaligus keluarga selama penulis kuliah di Malang.
13. Pihak-Pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritikakan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, 17 Juli 2018

Sibuea, Mia Augina Romauli



RINGKASAN

Sibuea Mia Augina Romauli, Hukum Ekonomi dan Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni 2018, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH DIATAS TANAH HAK MILIK YANG BELUM DIDAFTARKAN BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG), Prof. Dr. Suhariningsih, S.H.,S.U, dan Diah Pawestri Maharani, S.H.,M.H.

Posisi kasus pada Perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG, terdapat adanya ketidakadilan yang dirasakan oleh Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak Milik yang telah dibayar secara lunas dan mempunyai bukti secara otentik yaitu dengan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah terjadi jual beli tetapi belum sempat untuk dilakukan balik nama atau ditindak lanjuti dengan Pembuatan Akta Jual Beli. Hakim didalam putusannya menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan bukan merupakan alas hak yang sah kepemilikan tanah yang sah dan untuk dapat dikatakan sah harus dilakukan pembayaran atas harga jual beli atau penyerahan atas objek jual beli.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan hukum yang dikemukakan didalam penelitian ini adalah apakah *ratio decidendi* yang dijatuhkan oleh hakim untuk memutus perkara telah sesuai atau tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang terdapat didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX untuk memutus perkara nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG dan Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Untuk menjawab permasalahan diatas, penelitian hukum normatif ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan metode pendekatan studi kasus. Bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti diperoleh melalui penelusuran kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, jurnal, literatur, dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian. Bahan-bahan hukum yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi gramatikal dan metode interpretasi sistematis untuk menjawab isu hukum yang diangkat.

Berdasarkan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa majelis hakim didalam memutus perkara nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG tidak sesuai dengan SEMA No. 7 Tahun 2012 sehingga putusan yang dijatuhkan oleh hakim tidak memberikan keadilan kepada Penggugat selaku pembeli rumah diatas tanah hak milik sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat yang telah membayar lunas harga pembelian seharga Rp 170.000.000,- tetapi belum di tindaklanjuti dengan balik nama menjadi sia-sia. Berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik,

sekali pun kemudian diketahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan yaitu bentuk perlindungan hukum preventif yang terdapat didalam KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Perlindungan hukum represif bagi pembeli yang beritikad baik yaitu dengan adanya sanksi berupa penggantian kerugian yang diatur didalam KUHPerdara.



SUMMARY

Sibuea Mia Augina Romauli, Economic and Business Law, Faculty of law, Brawijaya University, June 2018, LEGAL PROTECTION FOR A BUYER OF A HOUSE BUILT ON UNREGISTERED LAND BASED ON SALE AND PURCHASE AGREEMENT (A STUDY ON DECISION NUMBER 69/Pdt.G/2014.PN.MLG) Prof. Suhariningsih, S.H., S.U, and Diah Pawestri Maharani, S.H., M.H.

The position of the case which is laid down in verdict number 69/Pdt.G/2014/PN.MLG shows an injustice toward the plaintiff because the plaintiff has bought a freehold land with a house built in the mentioned land which has been tottaly paid, and she has authentic proof, that is, sales and purchase agreement deed issued by Notary Public and Land Deed Official (PPAT). The process of sales and purchase has been done; however, the title transfer procedure has not been followed up yet. The decision of the Judge as stated in the verdict that the sales and purchase agreement is not a legal pedestal right, has caused disadvantages to the plaintiff.

Based on the above description, the problems of the law that will be investigated in this research are the ratio decidendi that used by the Judge in making the decision; whether it is relevant or not the good faith principle as stated in Circular Letter of Indonesia Supreme Court (SEMA) Number 7 year of 2012 point IX when the decision which ended up in the verdict number 69/Pdt.G/2014/PN.MLG is made, and how the buyer of a house built in an unregistered ownership estate based on sales and purchase agreement gets legal protection.

To answer the problems mentioned above, this normative research of law adopted the method of legislation and case study approach. Legal materials which are relevant to the investigated problem are obtained by searching text documents, such as law and regulations, journals, literatures, and relevant papers. The collected legal material are analyzed by using both grammatical interpretation method and systematic interpretation method in order to answer the exposed legal issue.

Based on the discussion, it comes to the conclusion that in the making the decision of the case, The decision used by the judge is not relevant to the principle of good faith as stated in the Circular Letter of the SEMA Number 7 year of 2012 so that the Court Council was failed to give justice toward the plaintiff as the buyer of a house built in a freehold land, and the practice of injustice has caused an disadvantages to the plaintiff who has made fully payment of the purchasing as much as IDR 170.000.000,- and the default on following up title transfer procedure ends up in unavailingness. Based on SEMA Number 7 year of 2012. Preventive legal protection should be given to a good faith buyer, even though it is indicated at later time that the seller is not entitled to the object of selling and purchasing land object. The intended form of legal protection, that is, preventive

legal protection as stated KUHPerdara, Act number 5 year of 1960 with title of Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Government Regulation Number 24 year of 1997 with title of Pendaftaran Tanah, and Circular Letter of Indonesia Supreme Court Number 7 year of 2012. Repressive legal protection for a good faith buyer contains sanction of amend as it is formulated in KUHPerdara.



DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan	i
Pernyataan Keaslian Skripsi	ii
Kata Pengantar	iii
Ringkasan	v
<i>Summary</i>	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	14
1. Perlindungan Hukum	14
2. Teori Tujuan Hukum	15
3. Perbuatan Melawan Hukum	17
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	18
1. Pengertian Tanah	18
2. Tanah Sebagai Benda Tidak Bergerak	19
3. Pengertian dan Macam-Macam Hak Atas Tanah	20
4. Hak Milik	21
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	23
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah	26
1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah	26
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	27
E. Tinjauan Umum Tentang Akta	29
F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	31
1. Pengertian Perjanjian	31
2. Syarat Sah Perjanjian	31
3. Asas-Asas Perjanjian	32
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	37
B. Pendekatan Penelitian	37
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	39
1. Bahan Hukum Primer	39
2. Bahan Hukum Sekunder	40
3. Bahan Hukum Tersier	41

D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum	42
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	42
F. Definisi Konseptual	43

BAB IV PEMBAHASAN

A. Kesesuaian Putusan Hakim yang Menjatuhkan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG	45
1. Kasus Posisi	45
2. Pokok Gugatan.....	48
3. Eksepsi Tergugat.....	49
4. Rekonpensi yang Diajukan Tergugat.....	51
5. Pertimbangan Hakim	53
6. Putusan Hakim	57
7. Analisis Terhadap Putusan yang Dijatuhkan Oleh Hakim	58
8. Implikasi Yuridis Putusan Hakim Bagi Pembeli Rumah.....	68
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	69
1.Syarat-Syarat Pendaftaran Tanah.....	70
2.Kekuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli	74
3.Perlindungan Hukum Preventif Bagi Pembeli Rumah Hak Milik	77
a)Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	78
b)Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	80
c)Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	80
d)Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012	81
4. Perlindungan Hukum Represif Bagi Pembeli Rumah Hak Milik	83
a) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	85
B. Saran	87

DAFTAR PUSTAKA	88
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Table 1.1 Penelitian Terdahulu	i
--------------------------------------	---



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH DIATAS TANAH
HAK MILIK YANG BELUM DI DAFTARKAN BERDASARKAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR:69/Pdt.G/2014/PN.MLG)**

**Sibuea Mia Augina Romauli, Prof. Suhariningsih, S.H., S.U, Diah Pawestri
Maharani, S.H.,M.H**

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

E-mail : miaauginas@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hakim didalam menjatuhkan putusan perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG telah sesuai atau tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang terdapat didalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX serta untuk mendeskripsikan bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dasar Hakim didalam menjatuhkan putusan perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG tidak sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir IX karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang melakukan jual beli rumah secara lunas tetapi belum sempat ditindaklanjuti dengan balik nama dan telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dan PPAT telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang seharusnya haknya dilindungi. Terdapat bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Penggugat yang merupakan pembeli beritikad baik, yaitu perlindungan hukum preventif yang terdapat didalam KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Perlindungan hukum represif bagi pembeli yang beritikad baik yaitu dengan adanya sanksi berupa penggantian kerugian yang diatur didalam KUHPerdata.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Rumah, Itikad Baik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

LEGAL PROTECTION FOR A BUYER OF A HOUSE BUILT ON UNREGISTERED LAND BASED ON SALE AND PURCHASE AGREEMENT

(A study on Decision Number 69/Pdt.G/2014/PN.MLG)

**Sibuea Mia Augina Romauli, Prof. Suhariningsih, S.H., S.U., Diah Pawestri Maharani,
SH., M.H.**

Faculty of Law, UniversitasBrawijaya

Email: miaauginas@yahoo.com

ABSTRACT

This research is aimed to analyse the basic consideration of judges in issuing Decision Number: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG regarding whether the Decision is relevant to the principle of good faith provided in the Circular Letter of Supreme Court Number 7 of 2012 point IX and to describe the form of legal protection for the buyer of a house built on an unregistered land based on sale and purchase agreement. The basic consideration of judges to make a Decision Number 69/Pdt.G/2014/PN.MLG is not in line with the Circular Letter of Supreme Court Number 7 of 2012 point IX because the plaintiff is the buyer with a good faith that has made full payment for the house bought but the title transfer has not been done while the sale and purchase agreement is already done in the presence of a Notary Public and a Land Deed ha caused a loss to the plaintiff in which the plaintiff's right should have been protected. The legal protection that can be provided to the plaintiff is the preventive legal protection as mentioned in Civil Code, Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, and a Circular Letter of Supreme Court Number 7 of 2012. The repressive legal protection for the buyer with a good faith is the sanction imposed in the form of compensation as regulated in the Civil Code.

Keywords: legal protection, house buyer, good faith, sale and purchase agreement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah didalam ruang lingkup hukum agraria adalah ”bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi”. Tanah yang dimaksudkan disini yaitu mengatur salah satu aspek, yaitu tanah yang didalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah dalam pengertian yuridis merupakan “permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya akan disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli tanah disebutkan didalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu yang menyangkut tentang jual beli hak milik atas tanah.² Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara terperinci dan tegas diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum adat, ini berarti menggunakan konsepsi, lembaga hukum, asas-asas, dan sistem hukum adat.

¹ Urip Santoso, **Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah**, Edisi Pertama, Cetakan Ke-6, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 10

² Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya**, Edisi Pertama, Cetakan keempat, Sinar Grafika, 2010, hlm. 76

Menurut hukum adat, “jual beli tanah adalah suatu perbuatan yaitu pemindahan hak atas tanah yang mempunyai sifat terang dan tunai”.³

Peralihan kepemilikan tanah dapat diartikan sebagai pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang merupakan suatu perbuatan hukum yang mempunyai tujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak yang lain. Berbagai cara dapat dilakukan untuk melakukan peralihan hak atas tanah, salah satunya yang sering terjadi adalah dengan cara jual beli. Transaksi jual beli tanah didalam peralihan hak atas tanah, sering digunakan oleh masyarakat, tidak menutup kemungkinan transaksi jual beli tanah yang digunakan masyarakat tersebut memuat berbagai isi perikatan atau kesepakatan yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah.⁴

Praktik dalam peralihan hak atas tanah didalam masyarakat dilakukan dengan cara jual beli ternyata tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai, tetapi pembayaran bisa dilakukan dengan cara dicicil. Dalam kenyataannya, masyarakat dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah masih menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan pengurusan yang memakan waktu cukup lama serta biaya yang tinggi membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan

³*Ibid*, hlm. 71-72

⁴ Danita Adriani, **Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli**(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung), Universitas Brawijaya Malang, 2013, hlm. 3

tanahnya.⁵ Dalam jual beli tanah prosedur awal untuk melakukan jual beli diawali dengan kata sepakat diantara pihak penjual dengan pihak pembeli mengenai objek jual beli yaitu tanah hak milik yang akan dijual beserta harganya.⁶

Praktik jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli didalam istilah praktiknya disebut dengan PPJB dan dalam hal ini disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (PPJB-HAT). Herlien Budiono mengatakan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli, merupakan perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁷

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang lahir dari buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdata karena buku III KUHPerdata mempunyai sifat terbuka. Perjanjian dapat dibuat oleh siapa saja, dalam bentuk bebas sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan para pihak yang menjalankan perjanjian tersebut. Perjanjian diatur didalam buku ke III KUHPerdata yang terdapat didalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa: "Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana orang yang satu mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih".

⁵ Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ketiga, Jakarta, 2014, hlm. ix

⁶ *Ibid*, hlm. 7

⁷ Herlien Budiono, **artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**, Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, Maret, 2004, hlm. 57

Mengikatkan diri sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut adalah diantara para pihak telah muncul persetujuan, dimana persetujuan tersebut berisi persesuaian kehendak antara para pihak.⁸ Perjanjian menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata harus dilaksanakan dengan itikad baik. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX menyatakan “Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”.

Pendaftaran tanah merupakan “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan serta teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Pendaftaran tanah didalam ketentuan umum yang terdapat didalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.

⁸ M. Yahya Harahap, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm.23

Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan yang bersangkutan”.

Ketentuan dari Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa “untuk kepentingan pendaftaran hak harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, sedangkan di dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa “peralihan hak atas tanah didalam keadaan tertentu tidak tergantung dengan ada atau tidak dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi yang kebenarannya dianggap cukup untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan”. Ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah tidak menentukan mengenai sahnyanya dan terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Pada saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnyanya perjanjian dalam jual beli tanah di Indonesia.⁹ Ketentuan hukum jual

⁹ Supriyadi, **Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan**, Jurnal Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus, 2016, hlm. 3

beli tanah hak milik belum secara tegas dan terperinci diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) dan belum ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.¹⁰ Jual beli didalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Sebagai contoh kasus yang terjadi di Malang, Jawa Timur pada putusan perkara, dengan Nomor Perkara 69/Pdt.G/2014/PN.MLG dimana ada seorang pembeli yang membeli sebidang tanah beserta bangunan kepada penjual. Pembeli tersebut mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak penjual yang dilakukan dihadapan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik. Didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut sebidang tanah beserta bangunan telah dibayar lunas oleh pembeli dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan setelah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut masih ditinggali oleh penjual atas persetujuan pembeli hingga penjual meninggal dunia. Semasa penjual hidup hingga penjual meninggal dunia, belum sempat dilakukan pembuatan akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut. Ketika

¹⁰ Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm. 194

penjual meninggal dunia, pembeli mendapati bahwa sebidang tanah dan bangunan yang telah ia beli di tempati oleh anak dari penjual, suami, anak-anak, serta keluarga besarnya yang lain tanpa seizin pembeli. Kemudian pembeli menjelaskan kepada anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain untuk keluar dari sebidang tanah dan bangunan tersebut tetapi tidak mau mengerti dan tetap tinggal, pembeli juga telah melakukan somasi tetapi tidak ada tanggapan dan tetap tidak mau keluar dari sebidang tanah dan bangunan tersebut. Pembeli menggugat anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain tetapi penggugat kalah, karena perjanjian pengikatan jual-beli bukan merupakan alas hak kepemilikan tanah yang sah.¹¹ Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis ingin melakukan penelitian tentang **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH DIATAS HAK MILIK YANG BELUM DI DAFTARKAN BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR:69/Pdt.G/2014/PN.MLG).**

¹¹ Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG

Tabel 1.1

Tabel Penelitian Sebelumnya

No	Tahun Penelitian	Nama Peneliti dan Asal Instansi	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	2013	Danita Adriani, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang	HAMBATAN DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TULUNGAGUNG)	1. Bagaimana pelaksanaan proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung? 2. Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung? 3. Apa upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?	Peneliti ini mengkaji bagaimana dan apa saja hambatan di dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui perjanjian jual beli, sedangkan yang membedakan penelitian sebelumnya dengan peneliti sekarang yaitu peneliti sekarang ingin meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan.
2.	2016	Fajar Nugroho, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN	1. Mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan? 2. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara	Penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang membeli tanah dari penjual yang menurut peraturan perundang-

			SECARA DIBAWAH TANGAN(STU DI KASUS DI KOTA MALANG)	dibawah tangan? 3.Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan?	undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibuat oleh PPAT, sedangkan yang membedakan penelitian sebelumnya dengan penelitian sekarang peneliti ingin meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan.
--	--	--	---	--	---

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan diatas mengenai latar belakang permasalahan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan rumusan masalah yang dibahas didalam penelitian hukum ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah *ratio decidendi* yang dijatuhkan oleh hakim untuk memutus perkara telah sesuai atau tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang terdapat didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX untuk memutus perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang dapat diangkat didalam penelitian hukum ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis *ratio decidendi* yang dijatuhkan oleh hakim untuk memutus perkara telah sesuai atau tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang terdapat didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX untuk memutus perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka hasil dari penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan khususnya dapat

memberikan manfaat pada bagian hukum perdata terkait perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pengetahuan dan menjadi masukan objektif sekaligus bahan pertimbangan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan, demi memperbaiki dan menciptakan kepastian hukum terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat pengetahuan dan tambahan informasi yang berguna bagi masyarakat secara luas, dalam hal ini khususnya terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli.

c. Bagi Hakim

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan

berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli agar dapat menciptakan kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak yang sedang berperkara.

E. Sistematika Penulisan

Penelitian laporan skripsi ini terdiri dari lima bab, dimana setiap bab menguraikan tentang pokok-pokok bahasan materi yang dikaji serta akan diperjelas lagi didalam beberapa sub bab. Sistematika dalam penelitian ini yaitu meliputi:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab yang terdiri dari beberapa sub antara lain latar belakang, perumusan masalah yang diangkat, tujuan suatu penelitian dilakukan, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian dalam penelitian ini.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Merupakan bab yang memuat uraian mendalam tentang teori-teori yang mendasari penelitian dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori-teori tersebut didapat dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III : METODE PENULISAN

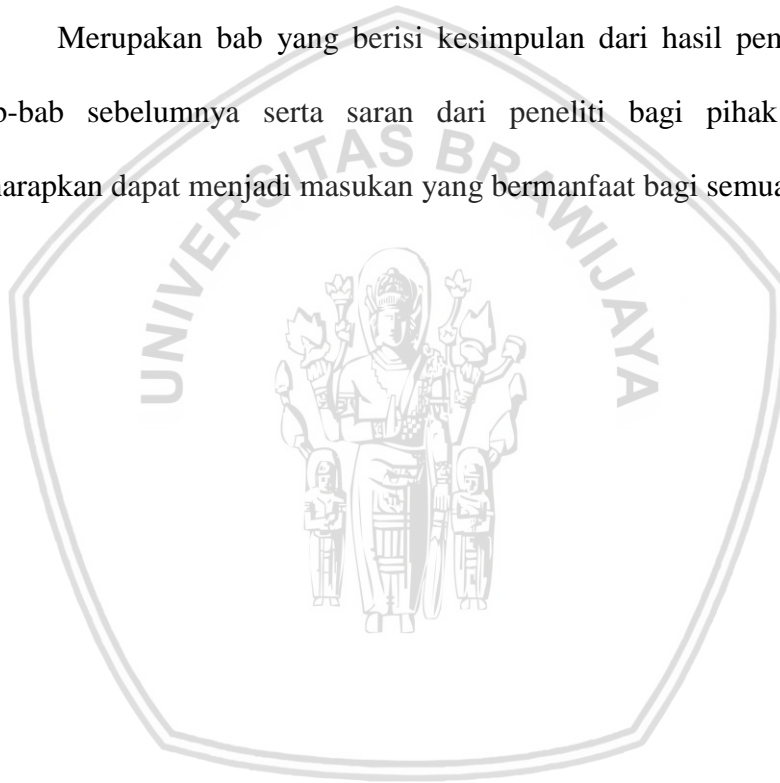
Merupakan bab yang terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, teknik penelusuran bahan hukum, teknik analisa bahan hukum, dan definisi konseptual.

BAB IV : PEMBAHASAN

Merupakan bab yang memuat sistematika hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan urutan rumusan masalah, sehingga didapatkan suatu pemahaman yang menyeluruh atas hasil penelitian ini seperti yang diinginkan oleh peneliti.

BAB V : PENUTUP

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta saran dari peneliti bagi pihak terkait yang diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.¹² Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum yaitu memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain sehingga dari perlindungan tersebut dapat diberikan kepada masyarakat dengan tujuan agar masyarakat yang dirugikan tersebut dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³

¹² Satjipto Rahardjo, **Ilmu Hukum**, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

¹³ *Ibid*, hlm. 54

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa sarana perlindungan hukum terdiri dua macam, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif.¹⁴

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau suatu pendapat sebelum adanya keputusan pemerintah dalam bentuk definitive atau menimbulkan akibat hukum.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah suatu perlindungan hukum dimana perlindungan tersebut digunakan untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa yang terjadi di masyarakat.¹⁵

2. Teori Tujuan Hukum

Hukum mempunyai tujuan yang berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia dan mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, serta menciptakan keseimbangan dan ketertiban. Dengan tercapainya

¹⁴ Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, Penerbit PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 30

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, **Penemuan Hukum**, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 41

ketertiban diantara masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.¹⁶

a) Teori Etis

Menurut teori etis tujuan hukum satu-satunya adalah menciptakan keadilan. Teori ini disebut dengan teori etis karena adanya hal sebagai berikut, “hukum semata-mata harus ditentukan oleh kesadaran etis kita tentang apa yang adil dan apa yang tidak adil”. Menciptakan keadilan yang dimaksud adalah memberikan apa yang seharusnya menjadi hak setiap orang.¹⁷

b) Teori Utilitas

Teori ini disebut juga teori *Eudaemonistis*, yang mengajarkan bahwa hukum bertujuan memberikan manfaat kepada masyarakat. Penganutnya antara lain adalah Jeremy Bentham, doktrin Bentham yang paling terkenal adalah bahwa hukum bertujuan memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada sebanyak mungkin orang.¹⁸

c) Teori Jalan Tengah (Campuran)

Menurut teori ini tujuan hukum adalah untuk mengatur pergaulan hidup secara damai. Teori ini berupaya untuk mengakomodasikan antara keadilan, kemanfaatan serta kebahagiaan sebagai tujuan hukum. Tiga hal ini akan tercapai dengan sendirinya apabila

¹⁶ Lukman Santoso & Yahyanto, **Pengantar Ilmu Hukum Sejarah, Pengertian, Konsep Hukum, Aliran Hukum, dan Penafsiran Hukum**, Penerbit Setara Press, Malang, 2016, hlm. 76

¹⁷ Abdul Rahmad Budiono, **Pengantar Ilmu Hukum**, Penerbit Banyumedia Publishing, Cetakan Pertama, Malang, 2005, hlm. 23-24

¹⁸ Lukman Santoso & Yahyanto, *Op.Cit*, hlm. 78-79

pergaulan hidup antar warga Negara atau masyarakat berjalan secara damai¹⁹

3. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah “suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan munculnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi”.²⁰ Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatig daad*) diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:

- a) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kehormatan, kebebasan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat.

¹⁹ Abdul Rahmad Budiono, *Op.Cit*, hlm. 27

²⁰ Rachmad Setiawan, **Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum**, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7

- d) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan *Hoge Raad* 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.²¹

B. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH

1. Pengertian Tanah

Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat didalam kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya didalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan tanah.²² Tanah yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *aarde* atau *grondgebied* mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam pembangunan nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha produktif lainnya.²³

Tanah didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, merupakan permukaan bumi atau suatu lapisan bumi yang berada diatas sekali.

²¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 170

²² Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Cetakan Kelima, Jakarta, 1977, hlm. 7

²³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Persada, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jakarta, 2016, hlm. 17

Pengertian tanah diatur didalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) yang dinyatakan sebagai berikut:²⁴

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi.

2. Tanah Sebagai Benda Tidak Bergerak

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tanah termasuk dalam pengertian bumi, oleh karena itu maka hukum tanah merupakan hukum agraria.²⁵ Menurut sistem hukum perdata barat yang sebagaimana diatur didalam KUHPerdata benda dapat dibedakan menjadi barang-barang yang berwujud (*lichamelijk*) dan barang-barang yang tak berwujud (*onlichamelijk*). Barang-barang yang bergerak dan tak bergerak. Barang-barang yang dapat dipakai habis (*vebrukbaar*) dan barang-barang yang tidak dapat dipakai habis (*onverbruikbaar*). Barang-barang yang sudah ada (*tegenwoordig*) dan barang-barang yang akan ada

²⁴ Supriadi, **Hukum Agraria**, Penerbit Sinar Grafika, Edisi Pertama, Cetakan Kelima, Jakarta, 2012, hlm. 3

²⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Perdata: Hukum Benda**, Penerbit Liberty, Cetakan Keempat, Yogyakarta, 1981, hlm. 4

(*toekomstigezaken*). Benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah tanah serta segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon-pohon dan tumbuh-tumbuhan kecil.²⁶

Berdasarkan *overschrijvingsordonnantie* S. 1834 No. 27 yang pada pokoknya menyatakan : Penyerahan terhadap benda-benda tidak bergerak harus dilakukan dengan balik nama, yaitu dengan pendaftaran yang harus dilakukan di tempat R.v.J dihadapan hakim *Raad van Justitie*. Kemudian pada tahun 1947 No. 53 yang disitu menyatakan bahwa pendaftaran tidak lagi dilakukan dihadapan hakim R.v.J melainkan dihadapan kepala Seksi Pendaftaran Tanah. Kemudian RI juga mengadakan campur tangan dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 (L. 1954 No. 78) yang menyatakan : Bahwa penyerahan terhadap benda-benda tak bergerak itu harus mendapat izin dari Menteri Kehakiman. Kalau tidak maka perbuatan itu akan batal karena hukum. Dalam pelaksanaan dari Undang-Undang itu kekuasaan member izin itu didelegir atau dikuasakan oleh Menteri Kehakiman kepada Jaksa Pengadilan Negeri. Sekarang penyerahan dari tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Seksi Pendaftaran Tanah.²⁷

3. Pengertian dan Macam-Macam Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo, hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk

²⁶ *Ibid*, hlm. 19-20

²⁷ *Ibid*, hlm. 71-72

mengambil serta menggunakan manfaat dari tanah yang dihakinya.²⁸ Hak-hak atas tanah yang dijelaskan didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), yaitu:²⁹

- a) "Hak Milik";
- b) "Hak Guna Usaha";
- c) "Hak Pakai";
- d) "Hak Sewa untuk Bangunan";
- e) "Hak Membuka Tanah";
- f) "Hak Memungut Hasil Hutan";
- g) "Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53".

4. Pengertian Hak Milik

Hak Milik didalam bahasa Inggris disebut dengan *right of ownership*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *eigendomsrecht* merupakan hak untuk memiliki tanah.³⁰ Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) yaitu:

"Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan".

²⁸ Umar Said Sugiharto dkk., **Hukum Pengadaan Tanah**, Setara Press, Cetakan Kedua, Malang, 2015, hlm. 77

²⁹ Urip Santoso, **Pendaftar dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, Jakarta, 2014, hlm. 49

³⁰ Salim HS, **Teknik Op.Cit**, hlm. 30

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hamoir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut KUHPerdara, yang memberikan kewenangan yang (paling) kuat pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) yang menyatakan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.³¹ Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Milik adalah:³²

a. Turun-Temurun

“Turun-temurun yang dimaksud adalah hak milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris”.

b. Terkuat

“Terkuat yang dimaksud adalah hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak atas tanah yang lain”.

³¹ Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, **Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah**, Penerbit Prenadamedia Group, Cetakan Kedelapan, Jakarta, 2016, hlm. 29-30

³² Ali Achmad Chomzah, **Hukum Pertanahan**, Penerbit Prestasi Pustaka Publisher, Cetakan Pertama, Jakarta, 2002, hlm. 5-6

c. Terpenuhi

“Terpenuhi yang dimaksud adalah hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga digunakan untuk mendirikan bangunan”.

d. Dapat beralih dan dapat dialihkan

e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

f. Jangka waktu tidak terbatas.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

Jual beli yang dimaksud disini merupakan jual beli hak atas tanah atau yang dalam praktiknya disebut dengan jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya serta tujuan didalam membeli hak atas tanah yaitu supaya pembeli dapat secara sah menguasai serta menggunakan tanah, dalam perkembangannya yang diperjualbelikan tidak hanya tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Untuk memahami pengertian dari jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 5, yang menjelaskan bahwa:³³

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan

³³ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 358-359

lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah “suatu perbuatan berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual”. Jual beli yang dapat mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual tanah kepada pembeli masuk didalam hukum tanah atau hukum agraria.³⁴

Dalam hukum adat dikenal ada tiga macam adol (jual) tentang tanah, yaitu:

1. Adol Plas (Jual Lepas)

“Pada adol plas atau jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli)”.

2. Adol Gadai (Jual Gadai)

“Pada adol gadai atau jual gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.”

³⁴ Budi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**, Penerbit Djambatan., Jakarta, 2003. hlm. 135

3. Adol Tahunan (Jual Tahunan)

“Pada adol tahunan atau jual tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. setelah beberapa kali masa panen sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah”³⁵.

Sifat jual beli tanah menurut Maria S. W. Sumardjono dibagi menjadi tiga, yaitu bersifat Tunai, Rill, dan Terang. Bersifat tunai berarti penyerahan hak atas tanah yang dilakukan oleh penjual (pemilik tanah) dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli (pihak lain), dengan perbuatan hukum jual beli tersebut maka pada saat itu juga telah terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang telah dibayarkan oleh pembeli pada saat penyerahan hak tidak harus dilakukan dengan pembayaran lunas atau penuh dan hal ini tidak harus mengurangi sifat tunai tersebut. Bersifat Rill disini berarti kehendak atau niat yang diucapkan diikuti dengan perbuatan secara nyata yang menunjukkan tujuan dari jual beli tersebut, misalnya dengan penjual telah menerima uang dari pembeli, serta dengan dibuatnya perjanjian yang dilakukan dihadapan kepala desa. Terang yang dimaksudkan disini yaitu sebagai tanda bahwa perbuatan yang dilakukan tidak melanggar ketentuan

³⁵ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 359-360

hukum yang berlaku, maka perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan kepala desa.³⁶

D. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah menurut Pasal 1 huruf 1 PP Pendaftaran Tanah merupakan:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan oleh Pemerintah yang dilakukan secara teratur dan terus menerus, yaitu berupa pengumpulan keterangan atau pengumpulan data tertentu mengenai tanah-tanah yang berada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya untuk kepentingan rakyat, dalam rangka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk juga dengan penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.³⁷

³⁶ *Ibid*, hlm. 361-362

³⁷ Samun Ismayana, **Hukum Administrasi Pertanahan**, Penerbit Graha Ilmu, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2013, hlm. 93

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas tentang Pendaftaran Tanah terdapat didalam PP Pendaftaran Tanah, yaitu:³⁸

a) Asas Kepastian Hukum

Asas ini mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

b) Asas Publisitas

Asas publisitas yang digunakan adalah asas negative yang mengandung unsur positif, yaitu mengisyaratkan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan setelah itu tidak dapat di ganggu gugat lagi.

c) Asas Spesialitas

Asas ini mengisyaratkan bahwa yang terbuka untuk umum hanya daftar tanah saja, sedangkan daftar nama hanya diperuntukkan khusus untuk yang bersangkutan atau instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya.

³⁸ *Ibid*, hlm. 95-96

d) *Asas Rechtverwerking*

Asas yang mengisyaratkan agar pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalkan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain dengan itikad baik.

e) *Asas Contradictoir Delimitatie*

Asas yang mengisyaratkan agar penentuan bidang batas tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik dilapangan harus disaksikan kebenarannya oleh pemilik hak atas tanah yang bersebelahan melalui pemasangan tanda batas bersama.

f) *Asas Musyawarah*

Asas yang mengisyaratkan agar setiap sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan lebih dahulu melalui jalur perdamaian sehingga para pihak yang bersengketa mau menerima hasilnya.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) menyebutkan bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”.³⁹

- a) Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas

³⁹ H.M Arba, **Hukum Agraria Indonesia**, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan pertama, Jakarta, 2015, hlm. 145-146

tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

- b) Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak dapat berupa: tukar menukar, jual beli, pemberian menurut adat, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaat”.

E. TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA

Istilah akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut “*acta*”, didalam bahasa Perancis akta disebut juga dengan “*acte*”, dan didalam bahasa Inggris akta disebut juga dengan “*deed*”. Akta merupakan suatu tulisan atau surat. Ray Wijaya mengemukakan pengertian akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani serta dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.⁴⁰ Ini berarti bahwa akta adalah surat yang berisi peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang diberi suatu tanda tangan serta dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian,

⁴⁰ Salim HS, dkk, **Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)**, Penerbit Sinaf Grafika, Cetakan keempat, Jakarta, 2008, hlm. 29

untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 KUHPerdara.

Pada dasarnya, akta dapat dibagi menjadi dua, yaitu akta otentik serta akta dibawah tangan.⁴¹

1. Akta Otentik

Dalam Black's Law Dictionary yang diartikan dengan akta otentik merupakan akta yang dibuat dengan beberapa formalitas tertentu, dihadapan seorang notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat sesuai dengan yang telah ditentukan didalam peraturan perundang-undangan. Pengertian Akta Otentik sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

2. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan lazim disebut dengan *onderhands*. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantara seorang pejabat. Akta ini dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- a) Akta dibawah tangan dimana para pihak menanda tangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
- b) Akta dibawah tangan yang didaftar (*waarmeden*) oleh notaris/pejabat yang berwenang;

⁴¹ *Ibid*, hlm. 33

- c) Akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang.

F. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Subekti merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang yang lain atau dimana ada dua orang atau lebih yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu. M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa “Perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”. Dengan demikian perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang lebih untuk melakukan sesuatu hal tertentu.⁴² Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata yang menjelaskan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.

2. Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian yang sah dan diakui mempunyai akibat hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPdata, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur, dan

⁴² Ratna Artha Windari, **Hukum Perjanjian**, Penerbit Graha Ilmu, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2014, hlm. 2

pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.⁴³ maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi empat syarat tersebut yaitu:⁴⁴

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c) Adanya objek atau suatu hal tertentu; dan
- d) Adanya kausa yang halal.

3. Asas-Asas dalam Perjanjian

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Buku III BW menganut system terbuka, artinya hukum memberi keluasaan kepada para pihak didalam mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Apa yang diatur dalam buku III BW hanya sekedar mengatur dan melengkapi. Berbeda dengan pengaturan buku II BW yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa, dimana para pihak dilarang menyimpangi aturan-aturan yang ada didalam Buku II BW tersebut. Sistem terbuka buku III BW ini tercermin dari substansi Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 299

⁴⁴ Ratna Artha Windari, *op.cit*, hlm. 15

Kebebasan berkontrak memberikan para pihak suatu kebebasan didalam membuat perjanjian dengan format atau apapun (lisan, tertulis, autentik, nonautentik, dan lain-lain), dan dengan substansi atau isi sesuai yang diinginkan oleh para pihak.⁴⁵

b) Asas Konsensualisme

Menurut pendapat Subekti yang menjelaskan bahwa asas konsensualisme terdapat didalam Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdata. Pelanggaran didalam ketentuan ini dapat mengakibatkan perjanjian itu menjadi tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang. Asas konsensualisme sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdata (angka 1) -kesepakatan- dimana menurut asas ini perjanjian itu telah lahir cukup dengan adanya kata sepakat.⁴⁶

c) Asas Itikad Baik

Pengertian itikad baik menurut Pasal 1338 (3) KUHPerdata adalah “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pengertian dalam pasal tersebut berarti didalam melaksanakan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, adalah bersifat dinamis. Artinya “didalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia”. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai masyarakat harus jauh dari sifat yang merugikan pihak lain. Kedua belah pihak harus memerhatikan hal-hal ini serta

⁴⁵ Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian**, Penerbit Prenamedia Group, Cetakan Keempat, Jakarta, 2014, hlm. 109-110

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 120

tidak boleh menggunakan kelalaian dari pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.⁴⁷

4. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli

Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti merupakan suatu perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli karena adanya unsur yang harus dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut. Misalnya, sertifikat yang belum ada karena sertifikat tersebut masih dalam proses serta belum terjadinya pelunasan atas harga, dan lain sebagainya.⁴⁸ Herlien Budiono mengatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas.⁴⁹

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah yang dilakukan diantara para pihak dapat dilakukan menggunakan akta dibawah tangan atau dapat juga dilakukan menggunakan suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah bersertifikat Hak Milik(SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik(SHM) pengikatan jual beli dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik adalah perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris mempunyai wewenang didalam membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik(SHM) tetapi

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 139

⁴⁸ R. Subekti, **Aspek-Aspek Dalam Hukum Perikatan Nasional**, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

⁴⁹ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 57

tidak berwenang didalam membuat akta otentik jual beli tanah yang berserifikat hak milik (AJB), karena kewenangan didalam membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) yang bersertifikat Hak Milik ada pada pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁵⁰



⁵⁰ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian”.⁵¹

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan suatu kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.⁵² Metode penelitian hukum merupakan ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis).⁵³ Sesuai dengan rumusan masalah, bahwa penelitian ini akan mengidentifikasi masalah yang dihadapi yakni Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam menganalisis masalah dan memberikan pemecahan tersebut, peneliti akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

⁵¹ Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketujuh, Jakarta, 2016, hlm. 1

⁵² *Ibid*, hlm. 17

⁵³ Abdulkadir Muhammad, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, Bandung, 2004, hlm. 57

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah yuridis normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi dan dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi didalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁵⁴ Istilah lain dari penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian hukum kepustakaan, yaitu metode atau cara yang dipergunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Karena hendak mengkaji masalah hukum didalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian yuridis normatif ini peneliti menggunakan beberapa macam metode pendekatan penelitian, metode pendekatan penelitian yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*) dan Pendekatan Studi Kasus.

1) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang hendak diteliti yaitu berbagai

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 35

aturan hukum yang menjadi titik fokus dari suatu penelitian.⁵⁵ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut patut dengan isu hukum yang diketengahkan.⁵⁶ Penulis akan mengkaji norma-norma hukum, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2) Pendekatan Studi Kasus

Pendekatan kasus didalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut *Goodheart*, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut dapat berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertai asalkan tidak terbukti sebaliknya. *Ratio Decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif sedangkan *dictum*, yaitu putusan yang

⁵⁵ Johnny Ibrahim, **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Penerbit Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 302

⁵⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, **Penelitian Hukum (Legal Research)**, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 110

merupakan suatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itu pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada *dictum* putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.⁵⁷ Pendekatan kasus dilakukan terhadap kajian khusus yang dikaitkan dengan kasus yang ada.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum yuridis normatif ini, Peneliti mempergunakan beberapa jenis bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan serta putusan-putusan hakim.⁵⁸ Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini meliputi:

- a) Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG.
- b) Pasal 1313, 1320, 1365, 1457, 1458, 1473, 1474, 1491, 1513, 1516 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁵⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 119

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 141

- c) Pasal 20, 22, dan 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- d) Pasal 1 angka (1), 15, 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana ataupun buku-buku literatur yang memiliki kaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftar berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti untuk melangkah, baik didalam membuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan serta kegunaan penelitian, kerangka konseptual dan teoritis, bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian.⁵⁹ Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis meliputi:

⁵⁹ Zainuddin Ali, *Op. Cit*, hlm. 54

- 1) Buku-buku literatur hukum
 - 2) Pendapat Para Ahli Hukum
 - 3) Skripsi
 - 4) Artikel dan Jurnal Hukum
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan bermakna terhadap bahan hukum tersier yang dipergunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia. Sumber data hukum tersier diperoleh dari Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang dan Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Adapun Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, serta Bahan Hukum Tersier, didapatkan melalui:

- 1) Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya;
- 2) Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang; dan
- 3) Internet.

D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Dalam penelitian ini untuk pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*), berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan segala aturan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam proses pengumpulan bahan, peneliti menggunakan studi dokumenter, yang merupakan pengumpulan bahan-bahan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, jurnal, literatur, dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan akan dihubungkan sedemikian rupa sehingga peneliti dapat menyajikannya dalam bentuk tulisan yang lebih sistematis untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Pengolahan bahan hukum yang diperoleh dilakukan dengan teknik *deskriptif*, yaitu memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum.⁶⁰

⁶⁰ I Made Pasek Diantha, **Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Penerbit Prenada Media Group, Cetakan Pertama, Jakarta, 2016, hlm. 152

Selain itu, untuk menganalisis permasalahan yang ada didalam penelitian ini, maka digunakan metode penafsiran (interpretasi) hukum. Adapun metode penafsiran (interpretasi) yang digunakan didalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penafsiran (interpretasi) gramatikal dan metode penafsiran (interpretasi) sistematis. Metode penafsiran (interpretasi) gramatikal yaitu menafsirkan kata-kata dalam undang-undang sesuai kaidah bahasa dan kaidah hukum tata bahasa. Bahasa adalah sarana penting bagi hukum, yang merupakan satu-satunya alat yang digunakan pembuat undang-undang dalam merumuskan pasal-pasal beserta penjelasannya.⁶¹ Sedangkan metode penafsiran (interpretasi) sistematis yaitu metode yang memberikan penafsiran terhadap undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan system perundang-undangan. Artinya tidak ada satupun dari peraturan perundang-undangan dapat ditafsirkan seolah-olah ia berdiri sendiri, namun harus selalu dipahami keterkaitannya dengan jenis peraturan yang lainnya.⁶²

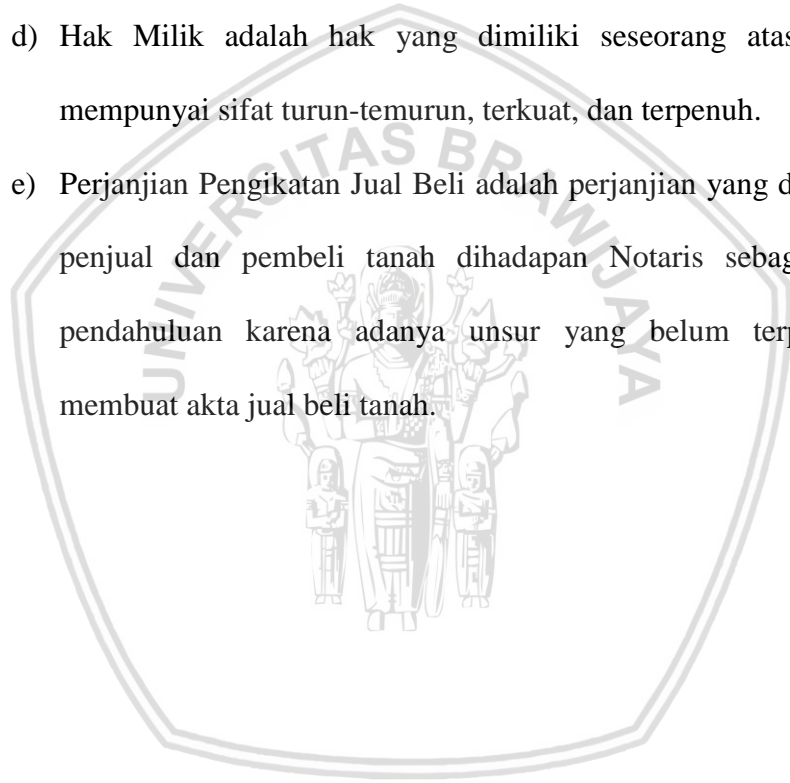
F. Definisi Konseptual

- a) Perlindungan hukum adalah Perlindungan yang diberikan oleh hukum dan pemerintah kepada masyarakat yang dirugikan oleh orang lain, agar dapat menikmati hak-hak yang seharusnya mereka miliki.

⁶¹ Jazim Hamidi, **Hermeneutika Hukum (Sejarah, Filsafat, & Metode tafsir)** Edisi Revisi, UB Press, Malang, 2011, hlm. 102

⁶² Jazim Hamidi, *Op. Cit.*, hlm. 103

- b) Tanah adalah permukaan bumi yang diatas sekali yang dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk membangun tempat tinggal, perkantoran, jalan raya dan usaha produktif lainnya.
- c) Hak Atas Tanah merupakan hak yang seseorang miliki atas tanah dan orang tersebut mempunyai hak untuk menggunakan serta mengambil manfaat atas tanah yang dimilikinya.
- d) Hak Milik adalah hak yang dimiliki seseorang atas tanah yang mempunyai sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.
- e) Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah dihadapan Notaris sebagai perjanjian pendahuluan karena adanya unsur yang belum terpenuhi untuk membuat akta jual beli tanah.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kesesuaian Putusan Hakim yang Menjatuhkan Putusan Nomor : 69/Pdt.G/2014/PN.MLG

1. Kasus Posisi

Kasus yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini adalah kasus dalam putusan perkara nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG. Kasus yang disengketakan dalam putusan ini adalah mengenai Hak Kepemilikan atas Objek Sengketa. Para pihak yang ada didalam putusan ini antara lain adalah Ika Wulandari sebagai Penggugat yang melawan Wiwik Niarti yang dalam hal ini disebut sebagai Tergugat. Seperti yang dijelaskan pada Bab I bagian latar belakang, Ika Wulandari yang dalam hal ini adalah pembeli yang membeli sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 501 terletak di Jalan Candi Jago No. 6 Kelurahan Belimbing, Kecamatan Belimbing, Kota Malang, luas 252 m² dengan Gambar Situasi tertanggal 20 September 1984 nomor 2431/ 1984 atas nama Sumarijah Yunus dan telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Ny. Sumarliah pada tanggal 24 Juni 2006. Ny. Sumarliah tersebut merupakan ibu dari Wiwik Niarti yang dalam hal ini adalah Penjual. Perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah beserta

bangunan dengan sertifikat hak milik tersebut dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eko Handoko Widjaja, S.H., M.Hum di Jalan Kawi No. 23 Kota Malang. Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan penjual dalam keadaan kosong dan telah disepakati serta dibayar lunas oleh Penggugat dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Selain Pengikatan Jual-Beli yang dilakukan oleh Ny. Sumarliah/Sumarijah Yunus dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eko Handoko Widjaja.,S.H., M.Hum, Ny. Sumarliah juga memberi kuasa secara luas dan mutlak kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2006 untuk melakukan perbuatan pengurusan maupun perbuatan pemilikan atas Objek Sengketa termasuk untuk menjual, menghibahkan, menyewakan, menjamin, atau membebani dengan ikatan apapun termasuk membebankan Hak Tanggungan, atau memindahkan/melepaskan hak dengan cara dan dalam bentuk apapun. Ny. Sumarliah juga memberi kuasa kepada Penggugat tanggal 24 Juni 2006 untuk menjual/ mengoperkan dengan cara apapun kepada siapapun atas Objek Sengketa. Setelah Pengikatan Jual Beli tersebut sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik tersebut masih ditinggali oleh penjual dengan persetujuan pembeli hingga penjual tersebut meninggal dunia pada tanggal 8 Maret 2012. Semasa penjual masih hidup hingga penjual meninggal dunia, sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik yang menjadi Objek Sengketa tersebut belum sempat dilakukan pembuatan akta jual beli. Ketika penjual meninggal dunia,

Penggugat mendapati sebidang tanah beserta bangunan tersebut ditempati oleh anak dari penjual yaitu Wiwik Niarti yang dalam hal ini disebut sebagai Tergugat beserta suami, anak-anak, dan keluarga besarnya yang lain tanpa seijin dari Penggugat. Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat perihal hak Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan tersebut dan memohon agar Tergugat, suami, anak-anak beserta keluarga besarnya yang lain untuk keluar dari sebidang tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa tetapi Tergugat, suami, anak-anak, beserta keluarga besarnya yang lain tidak mau mengerti dan tetap tinggal dalam objek sengketa yaitu sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik. Penggugat sudah berulang kali berbicara baik-baik dengan Tergugat agar Tergugat, suami, anak-anak beserta keluarga besar lain keluar dari objek sengketa tersebut, dan terakhir Penggugat melalui kuasa hukumnya juga telah melayangkan somasi tetapi tidak ada tanggapan dan Tergugat masih tetap saja tidak mau keluar dari objek sengketa tersebut. Perbuatan Tergugat, suami, anak-anak, serta keluarga besarnya yang lain dengan menempati objek sengketa tanpa seijin Penggugat telah mengabaikan hak Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.⁶³

⁶³ Putusan Perkara Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG

2. Pokok Gugatan

Berdasarkan permasalahan kasus yang sudah penulis uraikan diatas, maka ada beberapa pokok gugatan yang diajukan Penggugat kepada Majelis Hakim, yaitu:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas objek sengketa.
3. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli beserta Surat Kuasa yang terkait sah menurut hukum.
4. Menyatakan Hak Milik Objek Sengketa beralih dari Ny. Sumarliah/Sumarijah Yunus kepada Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat, suami, anak-anak beserta keluarga besarnya yang lain telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
6. Menghukum Tergugat, suami, anak-anak beserta keluarga besarnya yang lain ataupun siapa saja yang menempati Objek Sengketa untuk keluar/mengosongkan dan melepaskan haknya dalam bentuk apapun.
7. Menyatakan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, Penggugat menderita kerugian Materiil dan Imateriil.
 - a. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dengan perhitungan, harga sewa pertahun Rp. 20.000.000;

dikalikan masa penguasaan hingga perkara ini memperoleh

Putusan berkekuatan hukum tetap

b. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000;

8. Menghukum Tergugat, suami, anak-anak, beserta keluarganya yang lain secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000; setiap hari keterlambatan menjalankan Putusan terkait pengosongan Objek Sengketa terhitung sejak tanggal putusan perkara memiliki kekuatan hukum tetap.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya huukum lainnya (*uitvooorbaar bij voorrad*).

3. Eksepsi Tergugat

Sebagaimana pada Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Upaya Perdamaian melalui mediasi, akan tetapi upaya perdamaian dimaksud tidak tercapai/gagal. Tergugat dalam hal ini mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat (Eksepsi) yang menyatakan:

1. Pihak yang ditarik dan didudukkan sebagai Tergugat kurang/tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa didalam gugatan hanya mendudukkan 1 orang yaitu Wiwik Niarti sebagai Tergugat akan tetapi dalam uraian dan petitum gugatan terdapat banyak pihak yang diminta untuk melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak ditarik dan didudukkan sebagai tergugat.

2. Meskipun Penggugat mempunyai kebebasan dalam menentukan siapa saja subjek hukum yang akan digugat, tetapi apabila terdapat hubungan hukum langsung dengan pihak-pihak lain tersebut yang secara *feitelijk* ikut menguasai objek sengketa, dengan didasarkan pada pertimbangan dapat atau tidak dapat dijalannya suatu putusan, dalam mendudukkan pihak-pihak yang berperkara haruslah cermat, tepat, dan jelas. Keadaan dimana pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan objek perkara tersebut diatas, akan tetapi tidak ditarik sebagai Pihak berperkara mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formal dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*).
3. Gugatan Kabur Oleh Sebab tidak adanya persesuaian antara posita/alasan gugatan dengan petitum gugatan.

Bahwa secara tidak langsung eksepsi *Plurium litis consortium* diatas berimplikasi pada kekaburan gugatan Penggugat, yang disebabkan tidak adanya persesuaian antara posita/alasan gugatan dengan petitum gugatan yang meminta agar perbuatan Tergugat, suami, anak-anak beserta keluarga besarnya yang lain menempati

Objek Sengketa sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi suami, anak-anak dan pihak-pihak lainnya tidak didudukkan sebagai pihak maka tidak terdapat persesuaian antara uraian alasan gugatan dengan petitum gugatan, sehingga terdapat kekaburan yang nyata. Menurut hukum dan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung gugatan Penggugat tersebut kabur dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Rekonpensi yang diajukan Tergugat

Selain mengajukan jawaban, Tergugat yang selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi melakukan gugatan balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi yang menyatakan:

1. Dengan meninggalnya Achmad Junus, Seanto selain meninggalkan objek sengketa sebagai harta yang diperoleh bersama dengan Ny. Sumarliah, juga meninggalkan anak-anak diantaranya adalah Tergugat yang bersama-sama dengan Ny. Sumarliah berkedudukan sebagai ahli waris.
2. Objek sengketa yaitu tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 501, luas 252 m², Gambar Situasi Tanggal 20 September 1984 Nomor 2431/ 1984 berikut rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di jalan Candi Jago No. 6, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Belimbing, Kota Malang, atas nama Sumarijah Yunus yang merupakan harta bersama

Achamd Junus, Seanto dengan Ny. Sumarliah adalah satu-satunya harta peninggalan Achamad Junus, Seanto dan belum pernah dibagi waris oleh para ahli waris. Perlakuan apapun juga terhadap Objek Sengketa tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris.

3. Dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tidak melibatkan Tergugat dan ahli waris Achamad Junus, Seanto lainnya, justru merupakan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk menguasai harta peninggalan waris Achmad Junus, Seanto dengan modus menggunakan dan memanfaatkan keadaan Ny. Sumarliah yang sudah sangat tua, dan diketahui bahwa saat dibuatnya pengikatan jual beli serta kuasa yang menyertainya saat itu Sumarliah sudah berusia 81 tahun dan dalam keadaan udzur (pikun).
4. Perbuatan Tergugat Rekonsensi membujuk Ny. Sumarliah yang sudah sangat tua dan dalam keadaan udzur (pikun) sehingga mau menanda tangani akta pengikatan jual beli atas objek sengketa dan juga menanda tangani akta surat wasiat atas objek sengketa, dan dalam keadaan normal Ny. Sumarliah tidak mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, maka perbuatan Tergugat Rekonsensi membujuk Ny. Sumarliah sehingga mau menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 168 tanggal 24 Juni 2006 berikut akta-akta yang menyertainya yang dibuat dihadapan Notaris Eko Handoko Widjaja., S.H.,M.Hum merugikan Penggugat Konpensasi maupun ahli

waris Achmad Junus, Seanto lainnya sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena semua akta tersebut diatas dibuat secara melawan hukum maka Akta Pengikatan Jual Beli No. 168 tanggal 24 Juni 2006 berikut akta-akta yang menyertainya yang dibuat dihadapan Notaris Eko Handokoo Widjaja, S.H., M.Hum haruslah dinyatakan batal demi hukum.

5. Tergugat Rekonpensi secara tanpa hak dan tanpa persetujuan para ahli waris menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 501, Kelurahan Belimbing, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Gambar Situasi tertanggal 20 September 1984 Nomor 2431/1984 atas nama Sumarijah Yunus (Ny. Sumarliah) merupakan perbuatan yang melawan hukum sehingga merugikan Penggugat Rekonpensi dan para ahli waris lainnya.

5. Pertimbangan Hakim

Dengan adanya pokok gugatan dari Penggugat, Eksepsi yang diberikan Tergugat, serta Rekonpensi yang diajukan Tergugat, maka Majelis Hakim memberikan beberapa pertimbangan didalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Eko Handoko Widjaja., S.H., M.Hum tertanggal 24 Juni 2006 Nomor: 168 adalah merupakan produk hukum berupa Surat Perjanjian Jual Beli yang bukan merupakan Alas Hak Kepemilikan

atas Tanah Objek Sengketa, karena untuk dapat dijadikan sebagai Alas Kepemilikan atas Tanah maka masih harus diperlukan tindakan hukum lain seperti halnya harus dilakukan Pembayaran atas Harga Jual Beli dan atau Penyerahan atas Objek Jual Beli dalam Surat Perjanjian Jual Beli dimaksud sehingga Surat Perjanjian Jual Beli tersebut menjadi sah menurut hukum dan untuk Jual Beli atas Tanah haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Penggugat dalam dalil angka 2 menyatakan bahwa Pengikatan Jual beli antara Penggugat dan Ny. Sumarijah (Sumarijah Yunus), objek sengketa dalam keadaan kosong dan telah disepakati serta dibayar lunas oleh penggugat dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), akan tetapi setelah Majelis hakim memeriksa dan meneliti seluruh bukti-bukti berupa surat yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut ternyata tidak terdapat bukti surat mengenai bukti adanya telah terjadi Pembayaran atas Objek Jual Beli dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Ny. Sumarliah (Sumarijah Yunus) dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eko Handoko Widjaja., S.H., M.Hum tertanggal 24 Juni 2006 Nomor: 168 tersebut yang dinyatakan seharga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta) secara lunas, baik berupa kwitansi pembayaran

atau penerimaan pembayaran atas uang harga jual beli ataukah bukti surat lain yang mendukung adanya peristiwa hukum Jual Beli atas Tanah objek sengketa tersebut.

3. Terhadap dalil Penggugat dalam surat gugatannya mengenai Pasal 3 “Tanah dan bangunan tersebut menjadi hak pihak kedua” dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eko Handoko Widjaja., S.H., M.Hum tertanggal 24 Juni 2006 Nomor: 168 adalah merupakan produk hukum berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bukan merupakan Alas Kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa, maka konsekuensi yuridisnya terhadap bunyi ketentuan Pasal 3 dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak bisa dijadikan dasar Alas Hak Kepemilikan atas tanah Objek Sengketa karena Pasal 3 adalah merupakan substansi yang termasuk didalam Surat Pengikatan Jual Beli.
4. Bahwa didalam surat gugatan Penggugat yang juga mendasarkan Alas Hak Kepemilikan Penggugat atas Tanah dan Rumah Objek sengketa yang juga berdasarkan bukti yang diajukan yaitu berupa surat kuasa dari pembeli kepada Penggugat dan surat kuasa No. 170 tanggal 24 Juni 2006 dari Sumarijah (Ny. Sumarliah) kepada Penggugat untuk secara luas dan mutlak diantaranya untuk

menjual/mengoperkan dengan cara apapun kepada siapapun atas objek sengketa adalah juga bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI no. 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2917 K/Pdt/1994 yang telah melarang untuk bertindak selaku Kuasa atas nama dan untuk kepentingan Pemberi Kuasa dengan berdasarkan suatu Surat Kuasa Mutlak.

5. Terhadap dalil Penggugat mengenai Ny. Sumarliah yang telah memberi kuasa secara luas dan mutlak kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2006 untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan maupun perbuatan-perbuatan pemilikan atas Objek Sengketa termasuk menjual, menghibahkan, menyewakan, menjamin, atau membebani dengan ikatan apapun serta Ny. Sumarliah juga memberi kuasa kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2006, telah dipatahkan oleh Tergugat dengan bukti T.4 berupa: Surat Pernyataan Sumarliah Yunus tanggal 6 februari 2014 yang menyatakan telah mencabut Surat Kuasa yang berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Surat Kuasa tanggal 24 Juni 2006 sebagaimana dimaksud didalam dalil angka 4 dan angka 5 dalam Surat Gugatan.
6. Perbuatan hukum antara Penggugat dengan Ny. Sumarliah terhadap objek sengketa adalah tidak sah secara hukum, maka menurut pendapat Majelis Hakim Alas Hak Kepemilikan atas

Tanah objek sengketa yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tidak sah menurut hukum.

6. Putusan Hakim

Dengan adanya pokok gugatan yang diajukan Penggugat serta Eksepsi, dan Rekonpensi Tergugat, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim, maka didalam perkara ini putusan hakim adalah sebagai berikut.⁶⁴

a. Dalam Konpensi

- 1) Menolak Eksepsi dari Tergugat.
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

b. Dalam Rekonpensi

- 1) Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk sebagian.
- 2) Menyatakan tanah yang tercatat didalam Sertifikat Hak Milik atas nama Sumarijah Yunus adalah harta peninggalan Achmad Junus, Seanto yang belum dibagi waris oleh para ahli waris.
- 3) Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum
- 4) Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli berikut akta-akta yang menyertainya yang dibuat dihadapan Notaris batal demi hukum

⁶⁴ Putusan perkara Nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG

- 5) Menghukum Tergugat Rekonpensi mengembalikan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat Rekonpensi dan para ahli waris Achmad Junus, Seanto.
- 6) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

7. Analisis Terhadap Putusan Yang Dijatuhkan Oleh Hakim

Dalam putusan yang telah dijelaskan sebelumnya dapat dilihat bahwa awal permasalahan yang ada adalah jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang bernama Ika Wulandari atau yang disebut sebagai Penggugat dengan Ny. Sumarliyah yang disebut sebagai penjual yang melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik yang telah dibayar lunas oleh pembeli dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) serta mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik tersebut belum sempat dilakukan balik nama oleh Penggugat hingga penjual meninggal dunia. Ketika Penggugat datang ke objek sengketa, penggugat mendapati objek sengketa telah dihuni oleh anak pembeli atau yang disebut dengan Tergugat.

Penggugat dalam hal ini mempunyai hak atas objek sengketa, hal ini dapat dibuktikan bahwa Penggugat dan pembeli telah melakukan jual beli tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik dan mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT). Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang muncul sebelum dibuatnya akta jual beli hak atas tanah. Perjanjian diatur didalam Pasal 1313 KUHPerdato menyebutkan bahwa: “Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian Pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang lahir dari buku III KUHPerdato, oleh karena itu perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sah dalam perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdato, apabila syarat sah perjanjian terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan mengikat. Syarat sahnya perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek atau suatu hal tertentu; dan
4. Adanya kausa yang halal.

Dengan terpenuhinya semua syarat, meliputi syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak serta kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dan syarat objektif yaitu adanya suatu hal tertentu serta adanya kausa yang halal, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi sah dan mengikat, tetapi apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka

perjanjian tersebut batal demi hukum. Tindakan yang dilakukan oleh pembeli dan penjual mengenai syarat sahnya perjanjian didalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan mengikat karena perjanjian yang dibuat tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sepakat, kecakapan, dan suatu sebab yang halal, sedangkan syarat sah perjanjian tentang suatu hal tertentu telah dibuktikan dengan dilakukannya pembayaran secara lunas dengan harga Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sehingga pembeli seharusnya dilindungi haknya secara hukum.

Majelis hakim dalam perkara ini menyatakan bahwa seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti surat mengenai terjadinya pembayaran atas objek jual beli didalam Surat Pengikatan jual beli antara Ny. Sumarliah dengan Penggugat yang dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah dibayar lunas seharga Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) baik berupa kwitansi pembayaran atau penerimaan atas pembayaran atas uang harga jual beli atau bukti surat lain yang mendukung peristiwa hukum jual beli atas tanah objek sengketa. Didalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Ny. Sumarliah yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pasal 2 telah dijelaskan bahwa “Seluruh harga tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak

kedua kepada Pihak kesatu, untuk penerimaan uang sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut oleh Pihak kesatu dari Pihak kedua, akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (Kwitansinya)". Majelis hakim didalam hal ini tidak melihat secara teliti didalam meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat. Majelis hakim menyatakan bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat merupakan produk hukum berupa surat perjanjian pengikatan jual beli yang bukan merupakan Alas Hak Kepemilikan atas Objek Sengketa dan agar dapat dijadikan sebagai Alas Hak Kepemilikan atas Tanah maka harus diperlukan tindakan hukum lain seperti dilakukannya Pembayaran atas harga jual beli dan atau penyerahan atas objek jual beli dalam Surat Perjanjian Jual Beli sehingga Jual Beli menjadi sah. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan penjual dihadapan Notaris menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada penjual serta telah diserahkannya sertifikat tanah hak milik dari Ny. Sumarliah kepada Penggugat. Notaris didalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli pasti telah memikirkan pertimbangan-pertimbangan sebelum dibuatnya serta ditanda tangannya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, karena "didalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum" sesuai dengan yang terdapat didalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut

sebagai Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga perjanjian pengikatan yang dibuat dihadapan Notaris adalah sah secara hukum.

Jual beli tanah sebagaimana yang diatur didalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) jual beli tanah berdasarkan hukum adat, hukum adat yang dimaksud adalah berdasarkan asas-asas yang bersifat terang, tunai. Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan penjual juga telah memenuhi asas-asas yang terdapat didalam jual beli tanah yaitu bersifat Terang, Tunai, dan Rill. Bersifat terang bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan penjual yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga apa yang dilakukan oleh Penggugat dan Pembeli didalam melakukan jual beli tanah adalah sah dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Bersifat tunai yaitu penyerahan hak atas tanah oleh penjual/pemilik tanah dilakukan secara bersamaan dengan pembeli yang melakukan pembayaran harga, dengan perbuatan hukum jual beli tersebut maka pada saat itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Penjual telah menyerahkan sertifikat hak milik kepada Penggugat dan Penggugat telah membayar lunas Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta) atas objek sengketa, tetapi belum dilakukan balik nama, sehingga untuk melindungi pembayaran yang dilakukan secara lunas oleh Penggugat dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Serta bersifat Rill, yang berarti kehendak/niat yang diucapkan

harus diikuti dengan perbuatan nyata yang menunjukkan tujuan jual beli tersebut, hal ini dapat dibuktikan dengan diterimanya uang oleh penjual secara lunas oleh Penggugat dan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tergugat didalam rekonsidingsinya menyebutkan bahwa yang menjadi objek sengketa merupakan satu-satunya harta peninggalan Achmad Junus, Seanto dan belum pernah dibagi waris. Selain itu Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang salah satunya merupakan keponakan dari penjual yang merupakan sepupu Tergugat. Saksi yang diajukan Tergugat menerangkan bahwa ayah dari Tergugat yaitu Achmad Junus, Seanto tidak hanya mempunyai rumah yang menjadi objek sengketa tetapi juga mempunyai satu rumah lagi yang terletak dijalan yang sama dengan objek sengketa yaitu di Jalan Candi Jago nomor 29 yang telah dibagi waris dimana Tergugat dan saudaranya mendapatkan rumah dan tanah di Jalan Candi Jago nomor 29 yang berdekatan dengan objek sengketa, tetapi rumah yang terletak di Jalan Candi Jago nomor 29 tersebut telah dijual dan Ny. Sumarliah mendapatkan bagian yaitu berupa rumah dan tanah yang menjadi Objek Sengketa. Ny. Sumarliah dalam hal ini berhak untuk menjual rumah yang menjadi objek sengketa karena rumah tersebut adalah bagian dari harta warisan peninggalan Achmad Junus, Seanto yang merupakan bagian dari Ny. Sumarliah, sehingga Ny. Sumarliah tidak perlu

meminta persetujuan ahli waris yang lain dalam melakukan penjualan atas objek sengketa.

Majelis hakim didalam pertimbangannya juga menerangkan bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai Ny. Sumarliah yang telah memberi kuasa secara luas dan mutlak kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2006 untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan maupun perbuatan-perbuatan pemilikan atas Objek Sengketa termasuk menjual, menghibahkan, menyewakan, menjamin, atau membebani dengan ikatan apapun serta Ny. Sumarliah juga memberi kuasa kepada Penggugat pada tanggal 24 Juni 2006, telah dipatahkan oleh Tergugat dengan bukti T.4 berupa : Surat Pernyataan Sumarliah Yunus tanggal 6 februari 2014 yang menyatakan telah mencabut Surat Kuasa yang berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa Surat Kuasa tanggal 24 Juni 2006 sebagaimana dimaksud didalam dalil angka 4 dan angka 5 dalam Surat Gugatan. Majelis hakim jika didalam pertimbangannya terhadap bukti berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diajukan oleh Penggugat yang dibuat pada 24 juni 2006 dikatakan telah memanfaatkan keadaan udzur (pikun) Ny. Sumarliah, maka bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa Surat Pernyataan yang menyatakan telah mencabut Surat Kuasa yang dibuat pada tanggal 6 februari 2014 jika dilogikakan surat kuasa tersebut juga telah dibuat oleh Ny. Sumarliah dengan keadaan udzur (pikun), majelis hakim didalam pertimbangannya tidak adil didalam menilai alat bukti

yang diajukan oleh Penggugat. Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang merupakan surat pernyataan Ny. Sumarliah yang berisikan tentang pernyataan Ny. Sumarliah yang telah mencabut Surat Kuasa pada tanggal 6 februari 2014 tidak sejalan pada waktu meninggalnya Ny. Sumarliah yang lebih dahulu meninggal pada tanggal 8 Maret 2012. Sangat tidak masuk akal seseorang yang meninggal pada tahun 2012 dapat membuat surat pernyataan telah mencabut kuasa pada tahun 2014, dua tahun setelah meninggal.

Hakim juga menyebutkan bahwa terhadap dalil angka 3, angka 4, dan angka 5 didalam surat gugatan Penggugat yang mendasarkan Alas Hak Kepemilikan Penggugat atas Tanah dan Rumah yang menjadi objek sengketa yang berdasarkan bukti P.3 dan P.4 berupa Surat Kuasa tanggal 24 Juni 2006 dari Sumarijah (Ny. Sumarliah) kepada Penggugat dan Surat Kuasa No. 170 tanggal 24 Juni 2006 dari Sumarijah (Ny. Sumarliah) kepada Penggugat untuk secara luas dan mutlak diantaranya untuk menjual/mengoperkan dengan cara apapun kepada siapapun atas Objek Sengketa bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2817 K/Pdt/1994 yang telah melarang untuk bertindak selaku Kuasa atas nama dan untuk kepentingan Pemberi Kuasa dengan berdasarkan suatu Surat Kuasa Mutlak. Dalam hal ini meskipun surat kuasa mutlak merupakan kuasa yang dilarang, tetapi pengikatan jual

beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Ny. Sumarliah adalah sah secara hukum karena perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Ny. Sumarliah dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Penggugat juga telah membayar lunas kepada Ny. Sumarliah dan penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi haknya secara hukum.

Teori hukum didalam perkembangannya pengertian melawan hukum yang diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdota. “Semula pengertian perbuatan melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar Undang-Undang saja. Akan tetapi, kemudian Hode Raad dalam kasus yang terkenal *Lindenbaum melawan Cohen* memperluas pengertian melawan hukum bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar Undang-Undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain”.⁶⁵ Tergugat dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat telah menempati tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa tanpa seijin dari Penggugat. Penggugat mengalami kerugian untuk pembayaran objek sengketa yang telah dibayar lunas Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) oleh Penggugat menjadi percuma. Penggugat juga tidak bisa melakukan perbuatan

⁶⁵ Suharnoko, **Hukum Perjanjian**, edisi pertama, cetakan kedelapan, Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 121

pengurusan dan pemilikan atas objek sengketa, karena objek sengketa dikuasai oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Majelis hakim didalam pertimbangannya memutus perkara ini tidak cermat dan tidak teliti didalam meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat. Hakim didalam memutus perkara tidak mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX yang menyatakan bahwa: “Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).” Putusan hakim didalam memutus perkara tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir ke IX sehingga putusan hakim tersebut sangat merugikan Penggugat yang dalam hal ini merupakan pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas harga pembelian tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa. Akibat dari putusan hakim tersebut Penggugat mengalami kerugian tidak hanya pembayaran yang telah dilakukan secara lunas oleh Penggugat menjadi percuma, Penggugat juga mengalami kerugian karena tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun termasuk pengurusan dan pemilikan terhadap Objek Sengketa yang telah ia bayar. Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi haknya secara hukum.

8. Implikasi Yuridis Putusan Hakim Bagi Pembeli Rumah

Didalam kasus pembelian rumah diatas tanah hak milik antara pihak Penggugat yaitu Ika Wulandari dan pihak Tergugat Wiwik Niarti ini terdapat akibat hukum yang merugikan pihak Penggugat. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2014 butir ke IX dimana “Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).” Sehingga putusan hakim tersebut tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat, karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas harga pembelian suatu rumah dengan sertifikat hak milik kepada penjual yang merupakan ibu dari Tergugat, sehingga hak-hak dari Penggugat seharusnya dilindungi oleh hukum. Akibat hukum yang dirasakan oleh Ika Wulandari yang dalam hal ini merupakan Penggugat yaitu Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan atas objek sengketa ataupun melakukan perbuatan-perbuatan pemilikan atas objek sengketa dikarenakan objek sengketa yang telah dibeli dan dibayar secara lunas Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) oleh Penggugat ditempati dan dikuasai oleh anak penjual yang merupakan Tergugat dan suami, anak-anak, beserta keluarganya yang lain sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menempati objek sengketa menimbulkan kerugian kepada Penggugat.

Akibat yang muncul pada putusan ini juga seharusnya Penggugat dapat menuntut Tergugat untuk keluar dari objek sengketa yang telah dibayar lunas Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) oleh Penggugat dan karena objek sengketa belum sempat dilakukan balik nama sehingga Penggugat dan penjual membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya jual beli atas objek sengketa, tetapi Penggugat tidak dapat menuntut Tergugat untuk keluar dari objek sengketa karena ketidaktelitian hakim didalam memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat. Harga atas objek sengketa yang telah dibayar secara lunas oleh Penggugat juga menjadi sia-sia. Hal ini seharusnya sesuai dengan Pasal 1457 KUHPdata yang menyatakan:

“Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
Dan menurut Pasal 1458 KUHPdata:

“Jual beli dianggap telah terjadi apabila para pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar”.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Diatas Tanah Hak Milik yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada masyarakat yang dirugikan oleh orang lain dimana perlindungan tersebut diberikan oleh hukum dan pemerintah, agar masyarakat yang

dirugikan tersebut dapat menikmati hak-hak yang seharusnya mereka miliki. Perlindungan hukum mempunyai fungsi untuk memberikan keadilan, kepastian, serta kemanfaatan. Adanya ketidakadilan yang dirasakan oleh Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak Milik telah membayar secara lunas dan Penggugat juga telah mempunyai bukti secara otentik yaitu dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah terjadi jual beli tetapi jual beli atas tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak Milik tersebut tetapi belum sempat untuk dilakukan dibalik nama atau ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli.

1. Syarat-Syarat Pendaftaran Tanah

Dalam pembelian hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk melakukan pendaftaran tanah terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli. Syarat didalam melakukan jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya mempunyai dua syarat yaitu Syarat Materiil dan Syarat Formil. Syarat Materiil yaitu “pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang(subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli”. Syarat Materiil dalam jual

beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut:⁶⁶

1. Bagi Penjual, penjual mempunyai wewenang dan hak untuk menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.
 - a. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya terdapat didalam sertifikat atau selain sertifikat.
 - b. Seseorang mempunyai wewenang untuk menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
 - c. Kalau penjual dalam pengampuan, maka ia diwakili oleh pengampunya.
 - d. Apabila penjual didalam hal ini diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa tersebut harus menunjukkan suarat kuasa notariil.
 - e. Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual merupakan harta bersama, maka didalam hal ini penjual harus mendapatkan persetujuan dari suami atau istri terlebih dahulu.
2. Bagi pembeli, pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak atas tanah atau Hak Miik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek dalam jual beli. Kalau objek jual beli merupakan tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli

⁶⁶ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 367

adalah perseorangan warga Negara Indonesia, badan keagamaan, bank pemerintah, serta badan sosial.

Syarat Formal dalam pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dapat dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditegaskan didalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yaitu:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Syarat formal “didalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam hal ini ditegaskan didalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Atas dasar ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan didalam keadaan tertentu

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Penggugat dan Ny. Sumarliah didalam melakukan jual beli rumah dengan sertifikat Hak Milik ini telah memenuhi syarat materiil untuk melakukan jual beli rumah yaitu penjual yang dalam hal ini adalah Ny. Sumarliah merupakan orang yang namanya tercantum didalam sertifikat Hak Milik dan merupakan orang yang sudah dewasa, sedangkan Pembeli merupakan Warga Negara Indonesia. Syarat formil jual beli rumah dengan sertifikat hak milik belum terpenuhi karena belum sempat ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli sehingga Penggugat dan Ny. Sumarliah terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk memberi kepastian hukum kepada Penggugat dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut berfungsi untuk melindungi pembayaran rumah dengan sertifikat Hak Milik yang telah dibayar secara lunas oleh Penggugat agar apa yang telah dibayarkan tersebut tidak menjadi sia-sia. Selain dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Ny. Sumarliah memberikan surat kuasa yang dibuat dihadapan Notaris yang berisikan bahwa Ny. Sumarliah memberikan kuasa untuk menjual/mengoperkan kepada siapapun atas apa yang menjadi objek sengketa.

Pembeli rumah dengan sertifikat hak milik merupakan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh hukum, karena didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Pembeli dan Penjual yang dibuat dihadapan Notaris telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Pembeli juga telah membayar lunas harga tanah yang dibuktikan didalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menerangkan bahwa rumah diatas tanah Hak Milik tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Ny. Sumarliah, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan Ny. Sumarliah tersebut berlaku juga sebagai bukti atau tanda terima. Sertifikat rumah diatas tanah Hak Milik tersebut telah diserahkan Ny. Sumarliah kepada Penggugat. Pembeli yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

2. Kekuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta perjanjian pengikatan jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta dapat dikatakan otentik apabila akta dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1868 KUHPerdota yang menyatakan “Suatu akta yang dibuat didalam bentuk

yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat akta itu dibuat”. Suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik, apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:⁶⁷

- a. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta;
- c. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah(wilayah) kerjanya.

Kewenangan Notaris didalam membuat akta otentik diatur didalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa “Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud didalam

⁶⁷ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 352

Undang-Undang ini”. Akta otentik yang dibuat Notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang merupakan alat bukti yang sah, terkuat, dan terpenuh serta mempunyai peranan yang penting didalam kehidupan bermasyarakat. Akta otentik diperlukan karena merupakan tuntutan akan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dimasyarakat.⁶⁸

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli tanah yang dilakukan antara Ny. Sumarliah dan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris untuk menjamin kepastian hukum terhadap Penggugat yang membeli sebidang tanah beserta bangunan dengan Setifikat Hak Milik secara lunas sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik tersebut. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah berbeda dengan Akta Jual Beli tanah. Notaris hanya berwenang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tetapi didalam jual beli tanah Notaris tidak berwenang untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah, tetapi yang berwenang untuk melakukan Akta Jual Beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “pejabat yang bertugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah

⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, **Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika**, Penerbit UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 19

dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” Yang dimaksud dengan perbuatan hukum disini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah/hak milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak. Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud yaitu “Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.⁶⁹

3. Perlindungan Hukum Preventif Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Untuk Memperoleh Pemenuhan Hak yang Dimiliki Oleh Pembeli Rumah

Perlindungan hukum seharusnya didapat oleh semua subjek hukum tanpa adanya perbedaan apapun. Perlindungan preventif diberikan sebagai bentuk perlindungan yang diberikan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa yang diberikan pemerintah dengan bentuk peraturan perundang-undangan dengan memberikan batasan didalam melakukan suatu

⁶⁹ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 339-340

perbuatan hukum. Perlindungan hukum preventif untuk memperoleh pemenuhan hak yang dimiliki oleh pembeli rumah diatur didalam:

a. Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata

1) Pasal 1457 :

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

2) Pasal 1473 :

“Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.

3) Pasal 1474 :

“Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

4) Pasal 1491 :

“Kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Kewajiban penjual dalam hal ini harus menjamin atas apa yang

dijualnya secara aman dan terbebas dari gangguan yang merugikan pembeli”. Penjual maupun pembeli didalam melakukan jual beli harus memiliki itikad baik sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1338 KUHPdata ayat (3) dimana “suatu perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada itikad baik.” Apabila didalam pembuatan atau pelaksanaan ditemukan salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.⁷⁰

5) Pasal 1513 :

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditentukan didalam perjanjian”.

6) Pasal 1516 :

“Jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah

⁷⁰ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, **Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya**, Penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 8

diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan”.

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA), Pasal 26 :

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Didalam pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pasal 37 ayat (2) menyatakan “didalam keadaan tertentu pemindahan hak atas bidang tanah hak milik dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.”

d. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 7 Tahun 2012

Butir ke IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 7 Tahun 2012 menyatakan bahwa “Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).” Kriteria pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli tanah dengan prosedur dan dokumen yang sah yang ditentukan didalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) “Pembelian tanah dilakukan melalui pelelangan umum”;
- 2) “Pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ketentuan yang terdapat dialam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau”;
- 3) “Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara terang, tunai (dihadapan Kepala Desa/Lurah setempat) dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli adalah milik penjual”.
- 4) “Pembelian dilakukan dengan harga yang layak”.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti apapun yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

- 1) “Penjual merupakan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya”.
- 2) “Tanah atau objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita”, atau;
- 3) “Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status hak jaminan atau hak tanggungan”, atau;
- 4) “Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dari riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.

Syarat huruf a dan huruf b bersifat kumulatif, sehingga harus dilaksanakan kedua-duanya, tidak bisa hanya salah satu. Jadi, seseorang dapat dikatakan pembeli beritikad baik apabila pembeli tanah melaksanakan prosedur dan sebelumnya telah memeriksa secara teliti data fisik serta keabsahan peralihan hak atas tanah yang akan dibelinya, sebelum dan saat proses peralihan hak atas tanah berlangsung. Apabila kriteria pembeli beritikad baik telah terpenuhi, tetapi dikemudian hari diketahui tanah tersebut bermasalah, maka tanah yang telah dibeli oleh pembeli

beritikad baik tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.⁷¹

4. Perlindungan Hukum Represif Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Untuk Memperoleh Pemenuhan Hak yang Dimiliki Oleh Pembeli Rumah

Perlindungan hukum represif merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu sengketa. Bentuk dari perlindungan hukum represif yaitu penegakan hukum yang memberikan sanksi, denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa di persidangan.⁷²

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Berkaitan dengan kasus yang telah penulis jelaskan pada rumusan masalah sebelumnya, Penggugat yang dalam hal ini merupakan pembeli rumah diatas tanah hak milik dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat yang merupakan anak dari penjual karena perbuatan yang dilakukan oleh

⁷¹ <https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-kriterianya/>, diakses pada tanggal 24 Mei 2018, pukul 21.00 WIB

⁷² Yulia Kumalasari, **Jurnal Hukum Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkok**, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2016

Tergugat yang telah menempati objek sengketa tanpa seijin dari Penggugat. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada penggugat karena Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan dan perbuatan pemilikan atas objek sengketa yang telah dibeli secara lunas Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) oleh Penggugat kepada penjual.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Didalam perkara ini, majelis hakim didalam memutus perkara pada putusan Nomor: 69/Pdt.G/2014/PN.MLG tidak sesuai dengan prinsip itikad baik yang terdapat didalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 butir IX yang menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”. Akibatnya, putusan hakim tersebut tidak memberikan keadilan kepada Penggugat yaitu pembeli rumah diatas tanah Hak Milik karena manjelis hakim yang memutus perkara ini tidak cermat didalam memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat yang telah membayar lunas atas harga pembelian rumah diatas tanah Hak Milik tetapi belum sempat untuk di tindak lanjuti dengan balik nama. Pembayaran harga rumah yang dibeli oleh Penggugat sebesar Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Ny. Sumarliah selaku penjual dari objek sengketa sehingga Penggugat tidak dapat melakukan kegiatan pengurusan maupun pemilikan atas objek sengketa.
2. Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi haknya secara hukum karena telah melakukan pembayaran

secara lunas yang dibuktikan dengan adanya PPJB yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli tanah yang beritikad baik ada 2 bentuk yaitu bentuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungan hukum preventif salah satunya adalah kewajiban penjual harus menjamin atas apa yang dijualnya secara aman dan terbebas dari gangguan yang merugikan pembeli. SEMA No. 7 Tahun 2012 butir IX menyatakan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik”. Penjual maupun pembeli didalam melakukan jual beli harus memiliki itikad baik sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) dimana “suatu perjanjian yang dibuat harus didasarkan pada itikad baik”. Apabila didalam pembuatan atau pelaksanaan ditemukan itikad tidak baik oleh salah satu pihak maka, pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan represif bagi pembeli rumah yaitu pembeli rumah diatas tanah hak milik dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara kepada Tergugat yang merupakan anak dari penjual karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menempati objek sengketa tanpa seijin dari Penggugat, sehingga perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena tidak bisa melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan dan perbuatan pemilikan atas objek sengketa yang telah dibeli secara lunas.

B. Saran

Adapun saran yang diberikan oleh penulis terkait perlindungan hukum terhadap pembeli rumah diatas tanah hak milik yang belum didaftarkan adalah:

1. Bagi pembeli rumah, diharapkan pembeli rumah didalam melakukan pembelian atas suatu rumah dengan sertifikat hak milik apabila rumah tersebut telah dibayar secara lunas agar tidak hanya melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja tetapi segera untuk melakukan balik nama yang sebelumnya sertifikat rumah tersebut masih terdaftar atas nama penjual menjadi atas nama pembeli. Perbuatan tersebut dilakukan mempunyai tujuan untuk memberikan rasa aman kepada pembeli serta memberikan kepastian hukum apabila terjadi suatu sengketa dikemudian hari, karena telah dilakukannya balik nama atas sertifikat hak milik yang telah ia beli secara lunas tersebut.
2. Bagi BPN, diharapkan agar mengajukan *executive review* tentang aturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena belum mencerminkan keadilan dan kepastian hukum, sehingga pembeli tanah yang telah beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan hak-hak yang seharusnya mereka miliki.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zainuddin. 2016. **Metode Penelitian Hukum (Cetakan Ketujuh)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. **Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika**. Yogyakarta: Penerbit UII Press.
- Arba, H.M. 2015. **Hukum Agraria Indonesia (Cetakan Pertama)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Budiono, Abdul Rahmad. 2005. **Pengantar Ilmu Hukum (Cetakan Pertama)**. Malang: Penerbit Banyumedia Publishing.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. **Hukum Pertanahan (Cetakan Pertama)**. Jakarta: Penerbit Prestasi Pustaka Publisher.
- Diantha, I Made Pasek. 2016. **Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Cetakan Pertama)**. Jakarta: Penerbit Prenada Media Group.
- Harsono, Budi. 2003. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hadjon, Philipus M. 1987. **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**. Surabaya: Penerbit PT. Bina Ilmu.
- Hamidi, Jazim. 2011. **Hermeneutika Hukum (Sejarah, Filsafat, & Metode tafsir) Edisi Revisi**, Malang: Penerbit UB Press.
- Harahap, M. Yahya. 1986. **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Bandung: Penerbit Alumni.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. **Hukum Perjanjian (Cetakan Keempat)**. Jakarta: Penerbit Prenamedia Group.
- HS, Salim. 2016. **Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Cetakan Kedua)**. Jakarta: Penerbit PT RajaGrafindo Persada.
- _____.2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- _____.dkk. 2008. **Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU) (Cetakan Keempat)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

- Ibrahim, Johnny. 2006. **Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**. Malang: Penerbit Bayumedia Publishing.
- Ismayana, Samun. 2013. **Hukum Administrasi Pertanahan (Cetakan Pertama)**. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. **Penelitian Hukum (Cetakan Keenam)**. Jakarta: Penerbit Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. **Penemuan Hukum**. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. **Hukum dan Penelitian Hukum (Cetakan Pertama)**. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.
- _____. 2014. **Hukum Perdata Indonesia**. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2016. **Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah (Cetakan Kedelapan)**. Jakarta: Penerbit Prenadamedia Group.
- Patahna, Muchlis. 2009. **Problematika Notaris**. Jakarta: Penerbit Rajawali.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. **Ilmu Hukum**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati. 2009. **Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya**. Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses.
- Saleh, Wantjik. 1977. **Hak Anda Atas Tanah (Cetakan Kelima)**. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Santoso, Lukman., Yahyanto. 2016. **Pengantar Ilmu Hukum Sejarah, Pengertian, Konsep Hukum, Aliran Hukum, dan Penafsiran Hukum**. Malang: Penerbit Penerbit Setara Press.
- Santoso, Urip. 2005. **Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah (Cetakan Keenam)**. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group.
- _____. 2014. **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Cetakan Keempat)**. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group.
- Setiawan, Rachmad. 1982. **Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum**. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. **Hukum Perdata: Hukum Benda (Cetakan Keempat)**. Yogyakarta: Penerbit Liberty.

- Subekti, R. 1998. **Aspek-Aspek Dalam Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Sugiarto, Umar Said., dkk. 2015. **Hukum Pengadaan Tanah (Cetakan Kedua)**. Malang: Penerbit Setara Press.
- Suharnoko. 2014. **Hukum Perjanjian (Cetakan Kedelapan)**. Jakarta: Penerbit Kencana Prenadamedia Group.
- Supriadi. 2012. **Hukum Agraria (Cetakan Kelima)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Susanti, Dyah Ochtorina., A'an Efendi. 2014. **Penelitian Hukum (Legal Research)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2010. **Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya (Cetakan Keempat)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- _____. 2014. **Sertifikat Hak Atas Tanah (Cetakan Ketiga)**. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Windari, Ratna Artha. 2014. **Hukum Perjanjian (Cetakan Pertama)**. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012

JURNAL/ARTIKEL

Herlien Budiono, **Artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**, Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, Maret, 2004.

Supriyadi, **Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan**, Jurnal Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus, 2016.

Yulia Kumalasari, **Jurnal Hukum Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu**, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2016.

SKRIPSI

Danita Adriani, **Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli** (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung), Universitas Brawijaya Malang, 2013.

WEB

<https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-kriterianya/>,

